

Formandsberetning

Hej alle sammen,

Så er der gået endnu et år. Tak fordi i alle kunne komme og være en del af generalforsamling og dermed også bidrage til fællesskabet.

Konstituering af bestyrelse (2024)

Konstituering blev som følger:

Formand:	Allan Raniszewski BP. 21, 1.mf.
Næstformand (Valgt ind):	Allan Aastrup, NEP APS
Sekretær (Genvalgt):	Bjarne Petersen BP. 61, st.tv
Bestyrelsesmedlem:	Tugba Sahin BP 47, 2. tv.
Bestyrelsesmedlem:	Nina Larsen NL. BP. 75,
1. suppleant:	Mathilde Kluge, GH-Ejendom
2. suppleant:	Bo Nielsen, BP 177 1. tv

Udpegnung af repræsentanter til Benløseparkens Varmecentrals bestyrelse (2024)

Bjarne Petersen fortsætter i varmecentralens bestyrelse og Allan Raniszewski fortsætter.

Siden sidste generalforsamling 2024 er der gennemført følgende opgaver:

- Altanrenovering, epoxy belægning på altangulve i blok 5, 6, 7 og 8
- Tagrensning
- Diverse ad-hoc

I det kommende år 2025/2026 er der på basis af det foreliggende budgetforslag planlagt følgende større vedligeholdelsesarbejder:

- Altanrenovering afslutning for blok 9+10

Renovering af altaner

Det har været væsentligt mere stabilt med renovering af altaner i år. Vi har nået hele 4 blokke i år og forventer, at det afsluttet til næste sommer (forhåbentligt inden regnskabsåret slutter).

Husk dog på, at det stadig afhænger rigtigt meget af vejret, når der bliver lagt epoxy.

Økonomien er som planlagt ift. aftalesedler og tillægsarbejder. Vi rammer nemlig inden for scope. Det er dog også gået "for godt". Da vi har haft et mildt forår, har vi nået mere, end vi havde forventet. Derfor kommer der en større omkostning på budgettet for 2024/25. Det samme kommer til at gælde for 2025/26, hvor vi forventer, at blive færdige med de sidste blokke.

Vi, i bestyrelsen, er også godt klar over, at det kommer med en række gener for jer, som beboere. Vi vil derfor også gerne lejligheden til at takke, for et rigtigt godt samarbejde. Vi ser frem til at fortsætte den gode tone og færdiggøre projektet, så vores altaner igen er sikret.

Skift/salg af varmecentralen

Sidste år, fortalte vi lidt omkring salget af varmecentralen. Pengene er endnu ikke kommet ind på kontoen, men det sker forventeligt ved udgangen af dette regnskabsår.

Der vil være lidt forvirring og gener ift. tilbagebetaling eller opkrævning af Aconto for varmen. Tidligere har vi administreret det, så det passede med tilbagebetaling til efteråret – Da det fulgte BP-ejerforeningens regnskabsår (01/07-31/06). Nu vil der først ske tilbagebetaling til december, da Ringsted Forsynings regnskabsår følger ”det normale år”.

Herefter vil det følge Ringsted Forsynings opkrævning og vi er kun med ift. en fordelingsnøgle mellem lejlighederne (som det altid er blevet gjort)

Forårstur

Vi havde vores vanlige forårstur, med beboerforeningen d. 23 april, hvor vi gennemgår ejerforeningens arealer. Denne gang, nåede jeg desværre ikke at skrive ud på facebook.

Dog kan jeg sige, at punkterne fra sidst, er blevet klaret – Det håber jeg, at i har bidt mærke i.

- 1) *Gummilister til indersiden af affaldsluger på miljøhuse*
 - a. *Der skulle kigges på en løsning for, at dæmpe affaldslugerne, da de ”brager” ned*
- 2) *Flere P-pladser (denne vil tage længere tid og bør komme med på generalforsamlingen)*
 - a. *Det var et godt forslag, som bestyrelsen kan arbejde videre med i det kommende år, hvorefter vi kan stille det som forslag til næste generalforsamling*

Asfaltering af diverse slid huller bliver udført løbende.

De forgange år og de kommende år

Lige som sidste år, vil jeg minde om, hvad vi egentligt har fået lavet de sidste par år og hvilke større projekter fremtiden bringer.

HUSK, at vi har en renoveringsplan. Renoveringsplanen bød på projekter for ca. 10-15 mio. årligt. Det har vores ejerforening ikke nok økonomi til. Vi udfører for ca. 4 mio. pr. år og har hensat nogle penge til ”hårde år”

Vi har i de sidste 10 år, fået lavet følgende:

- Efterisoleret taget
- Fået nye vinduer på begge facader af alle 10 blokke
- Fået nye indgangspartier m. dørtelefon og med kamera
- Asfalteret, hvor der har været behov, foran blokkene

Det er store punkter men også store udgifter, som alle er med til, at højne værdien og området for alle ejere.

De kommende år, vil byde på:

- Renovering af resterende altangulve. Ca. 3 pr. år. Så vi er forventeligt færdige i 2026
- Renovering af resten af altanen, hvor metal-afdækninger samt gelænder udskiftes, så hele facaden for et mere moderne look. Det er forventeligt et arbejde, som kan indeholde 1-2 blokke pr. år med nuværende budget.

- Renovering af facadeelementer. Her forventes at tage én facade ad gangen (fx facade m. altaner, så den bliver færdiggjort for alle blokke). Dette er et arbejde, som forventeligt kan indeholde 1-2 facade pr. år med nuværende budget
- Renovering af tag. Da vores tag indeholder asbest, ser vi ind i en større udgift for håndtering af taget.

Andre forslag, som vi vender tilbage til, løbende:

- Ladestandere med tilhørende parkering
- Automatisk LED lys i kældre og opgange
- Vandmålere er oppe at vende jævnligt pga. vandforbruget
 - o Her ville ejerforeningen kunne "spare" udgiften til vand – Dette er dog for omkostningstungt og invasivt ift. nogle store indgreb i lejlighederne
- Små haver på ca. 10-15m², som ejerne kan benytte og dyrke i kolonihavestil
- Områder mellem blokkene, herunder
 - o Gårdhaver
 - o Flere bænke
 - o Overdækkede terrasser
 - o Placering af legepladser
 - o Bålhytter
 - o Vild med vilje

Nye forslag fra beboerne

Husk, at i altid har mulighed for at skrive til bestyrelsen m. nye forslag eller ændringer, som kan tages op til en kommende generalforsamling eller på bestyrelsesmøderne.

Undgå affald i kældrene

Det sker desværre indimellem at der efterlades gamle møbler eller lignende i kældrene. Hvilket kan være til stor gene for beboere som skal døje med at se på dem samt ikke mindst for vores viceværter når de støvsuger kældrene.

Tak til...

Til sidst vil jeg gerne sige tak til Niemann, Mette og Ingelise, vores viceværter Carsten, Per og Mads, revisorer Carsten Øhauge og Leon Stokkebye, advokat Vagn Sanggaard samt bestyrelsen for en god og stabil indsats samt et godt samarbejde, igen i år.

Tak for endnu et lærerigt år.

På bestyrelsens vegne
Allan Raniszewski